

PEMBATASAN PEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH ORANG ASING DAN BADAN HUKUM ASING (STUDI PERBANDINGAN INDONESIA - TURKI)

Listyowati Sumanto¹

ABSTRAK

Substansi pengaturan pemilikan hak atas tanah oleh orang asing dan badan hukum asing meliputi berbagai aspek berbeda di berbagai negara. Bagaimanakah pengaturan jenis hak-hak atas tanah dan pembatasan pemilikan hak atas tanah oleh orang asing dan badan hukum asing menurut Hukum Tanah di Indonesia dibandingkan dengan Turki menjadi pokok permasalahan yang dianalisis. Adanya persamaan dan perbedaan pengertian, jenis dan pembatasan pemilikan hak atas tanah menurut Hukum Tanah Indonesia dan Turki tidak terlepas dari sistem hukum dan konsepsi yang melandasinya. Menurut Hukum Tanah Nasional, tanah Negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Negara hanya berwenang mengatur peruntukan, penguasaan, penggunaan tanahnya; Di Turki, Tanah Negara adalah Tanah milik Negara. Negara berwenang menyewakan tanah. Jenis hak atas tanah primer di Indonesia terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai. Jenis hak atas tanah di Turki terdiri dari Freehold Title dan Leasehold Title. Orang asing dan badan hukum asing di Indonesia dibatasi hanya dapat memiliki tanah berstatus Hak Pakai dengan syarat orang asing berkedudukan di Indonesia dan kehadirannya memberi manfaat bagi pembangunan Nasional, sedangkan badan hukum asing mempunyai perwakilan di Indonesia. Pemilikan rumah dibatasi pada satu buah tempat tinggal. Di Turki, orang asing dan badan hukum asing dapat memiliki tanah berstatus Freehold Title berdasarkan Prinsip Reciprocity (Timbal Balik), Persamaan pembatasan pemilikan hak atas tanah terhadap orang asing dan badan hukum asing di Indonesia dan Turki berkaitan dengan kepentingan nasional, kedaulatan dan ekonomi.

Kata Kunci: Pembatasan, Pemilikan, Hak Atas Tanah, Indonesia – Turki

¹ Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Trisakti Jakarta, e-mail: listyowati_usakti@yahoo.co.id

A. PENDAHULUAN

Menjelang akhir abad 20, negara-negara di wilayah Asia Pacific dalam dua decade terakhir mengalami pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat dan masalah tanah makin menjadi isu sentral dan krusial terjadi di berbagai Negara, karena tanah berfungsi ekonomis strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia internasional.² Globalisasi semakin melibatkan internasionalisasi sektor jasa dan antusiasme sub-sektor industri real-estate. Negara-negara berkembang di berbagai belahan dunia yang dahulu dengan sistem ekonomi tertutup, kini memberi peluang signifikan bagi perusahaan-perusahaan real estate untuk menanamkan investasinya, sehingga kebutuhan atas tanah semakin bertambah untuk kepentingan pribadi para ekspatriat maupun kegiatan usahanya.

Namun ketentuan pembatasan penjualan tanah kepada orang asing dan badan hukum asing telah lama ada di beberapa negara-negara. Pembatasan seperti ini sering dikaitkan dengan “masyarakat tertutup” atau negara-negara berkembang, misalnya, Singapore bertahun-tahun telah membatasi penjualan tanah kepada orang-orang asing, sementara mengijinkan penjualan tanah untuk rumah tempat tinggal kepada badan hukum asing

bagi para-ekspatriat mereka. China juga telah lama membatasi penjualan tanah kepada orang asing, namun sewa tanah dimungkinkan bagi orang asing. Negara-negara Timur Tengah, yang disebut sebagai “masyarakat tertutup” karena dominasi agama Islam, tidak mengijinkan penjualan tanah kepada orang asing dan badan hukum asing untuk tujuan apapun.³

Di Indonesia juga terkena imbas positif dalam era globalisasi, karena para investor asing yang ingin menanamkan investasinya di Indonesia semakin bertambah banyak. Namun tidak semua orang asing yang mempunyai uang dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia, sebab ada ketentuan yang membatasi pemilikan tanah dan bangunan bagi orang asing dan badan hukum asing dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan berbagai peraturan pelaksanaannya. Demikian pula di negara Turki yang memiliki iklim hangat dengan bermil-mil pantai berpasir dan berbagai lokasi peninggalan sejarah, khususnya di daerah pesisir pantai Alanya, Gocek, Antalya dan Belek menjadi tempat populer untuk dibeli oleh investor properti asing. Beberapa faktor telah mendukung peningkatan pembelian properti oleh orang asing setelah Turki menjadi anggota *North Atlantic Treaty Organization* (NATO) dan *European Union* terkait dengan proses integrasi ekonomi.⁴ Pada tahun 2003,

² K.Wantjik Saleh. *Hak Anda Atas Tanah*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, Cetakan Ketiga, 1977), hal.7

³ Cindemir, “Sales of Real Estates To Foreigners In Turkey”, Turkey, 16 Maret 2010

⁴ “The Hot Spots: Where Will We Buy Next?”, The Observer, 26 November 2006

pembelian properti dibuka untuk orang asing dengan pembatasan-pembatasan tertentu. Secara keseluruhan, selama periode 69 tahun sejak tahun 1934 dengan berlakunya *the Property Law* 1934 sampai dengan perubahan pertama *the Property Law* bulan Juli 2003, sejumlah 37.342 bidang tanah telah dibeli oleh badan hukum asing atau orang asing dari 58 negara yang berbeda. Pemilik asing terbanyak berasal dari warga negara Inggris (8.625 orang mendapatkan 6.333 bidang tanah), diikuti oleh warga negara Jerman (3.482 orang untuk 3.210 bidang tanah), oleh warga negara Belanda, Denmark, Norwegia, Yunani, Irlandia, Swedia dan Belgia masing-masing menduduki tempat berikutnya. Kawasan yang paling disukai oleh pembeli asing adalah kota Alanya, Fethiye, Didim, Bodrum, Kusadasi di sepanjang garis pantai, serta Ürgüp di Cappadocia. Kota Alanya adalah pilihan lokasi terutama untuk warga Jerman dan Skandinavia, sedangkan pembeli warga Inggris berada pada tingkat tertinggi terkonsentrasi di Fethiye dan Didim.⁵ Pada tahun 2005 Pengadilan Turki membatalkan UU yang mengatur pembatasan terhadap pemilikan properti oleh orang asing, dan pembelian properti terus meningkat ketika undang-undang baru

diberlakukan pada 7 Januari 2006.⁶ Sejak tahun 2008, ada 63.085 properti seluas 38.23.661 meter² bidang tanah telah dijual kepada 73.103 orang asing, kebanyakan warga negara Jerman, Inggris dan Yunani.⁷

Berdasarkan paparan tersebut, sudah sewajarnya perlu diketahui ketentuan hukum yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang boleh dikuasai dan dimiliki serta pengaturan pembatasan pemilikan hak atas tanah oleh orang asing dan badan hukum asing menurut Hukum Tanah yang berlaku di negara Indonesia dengan Turki. Sehubungan dengan hal tersebut maka dipandang perlu dilakukan penelitian mengenai “Pembatasan Pemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing dan Badan Hukum Asing (Studi Perbandingan Indonesia - Turki)”

Jenis hak-hak atas tanah di Indonesia maupun penguasaan dan pemilikan hak atas tanah dan bangunan oleh warga negara Indonesia dan warga negara asing (orang asing), badan hukum Indonesia dan badan hukum asing bahkan instansi pemerintah tunduk pada ketentuan Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada Hukum Adat menurut UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Demikian pula di

⁵ *Turkey's Territories in The Claws of Neoliberalism by the Chambers of Turkish Engineers and Architects - Chamber of Survey and Cadastre Engineers (Turkish)*

⁶ Yilmaz, Fatih; Ahmet Yeşil Fethiye (May 1, 2008). “Property Prices Fall With Cancellation Of Law On Property Sales To Foreigners” *Today's Zaman* . <http://www.todayszaman.com/tz-web/detaylar.do?load=detay&link=140578> . Diperoleh 2008/05/03. Milliyet. “Hangi Yabancı, Nereden Mülk Alıyor (Which Foreign Nationals Purchase Property And Where?)” . 2008-04-06 . <http://www.milliyet.com.tr/2008/04/06/index.html?ver=9> Diperoleh 2008/04/06.

⁷ Frederic P. Miller, Agnes F. Vandome & John McBrewster, *Foreign Purchases of Real Estate in Turkey*, (Turkey: VDM Publishing House (Mauritius), 2010, hal. 80.

Turki, jenis hak-hak atas tanah serta penguasaan dan pemilikan hak atas tanah oleh warga-negara Turki dan orang asing, badan hukum Turki dan badan hukum asing tunduk pada *the Property Law* 1934 yang telah di amandemen beberapa kali berikut peraturan pelaksanaanya. Peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan tersebut mengatur sedemikian ketatnya berkenaan dengan kepemilikan tanah untuk orang asing dan badan hukum asing.

Dalam konteks pembatasan pemilikan tanah dan bangunan oleh orang asing dan badan hukum asing di Indonesia dan Turki, ada aturan tertentu harus dipatuhi yang berlaku di negara yang bersangkutan berkaitan dengan jenis hak-hak atas tanah dan “daerah terlarang” bagi orang asing dan badan hukum asing membeli hak atas tanah dan bangunan (properti) termasuk ketentuan-ketentuan pembatasan lainnya yang diatur melalui ketentuan Hukum Tanah di negara yang bersangkutan.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, ada hal menarik yang dapat diangkat sebagai pokok permasalahan, yaitu:

1. Bagaimanakah pengaturan jenis hak-hak atas tanah menurut ketentuan Hukum Tanah di Indonesia dibandingkan dengan di Turki.
2. Bagaimanakah pengaturan pemba-

atasan pemilikan hak atas tanah oleh orang asing dan Badan Hukum Asing menurut ketentuan Hukum Tanah di Indonesia dibandingkan dengan di Turki.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini tergolong dalam Penelitian Hukum Normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Oleh karena itu, sebagai sumber datanya hanya menggunakan data sekunder sebagai sumber utama, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.⁸ Untuk mengungkap dan menganalisis data maka digunakan pendekatan komparatif (*comparative approach*) dengan mengadakan studi perbandingan hukum, yang berorientasi pada pendekatan teori hukum untuk memahami aspek hukum Pembatasan Pemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing dan Badan Hukum Asing didasarkan pada lembaga-lembaga hukum tertentu atau kaedah-kaedah hukum tertentu yang merupakan bagian dari lembaga tersebut.⁹ Oleh karena itu, kegiatan yang dilakukan dalam Perbandingan Hukum Pembatasan Pemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing dan Badan Hukum Asing adalah mencari persamaan dan perbedaan diantara hukum yang diperbandingkan, juga dijelaskan penyebab adanya persamaan dan perbedaan tersebut.

⁸ Amiruddin & Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 118. Bandingkan, Ronny Hanitijo Soemitro, *Masalah-masalah Sosiologi Hukum*, (Bandung: Sinar Baru, 1984), hal. 110. Demikian juga, Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1984), hal. 52.

⁹ Soerjono Soekanto, *Perbandingan Hukum*, (Bandung: Alumnus, 1979), hal. 2.et.seqq.

Penelitian ini bersifat *Descriptive Comparative Law* yaitu perbandingan hukum yang bersifat deskriptif atau penalaran,¹⁰ dilakukan dengan cara membandingkan sistem Hukum Tanah yang digunakan di Indonesia dengan sistem di Turki. Tujuan utamanya adalah untuk memberikan suatu ilustrasi deskriptif tentang peraturan hukum mengenai Pembatasan Pemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing dan Badan Hukum Asing yang diatur dalam sistem Hukum Tanah di Negara Indonesia dan di Turki. Penelitian ini tetap berusaha untuk mendapatkan titik-titik persamaan dan perbedaan dari sistem hukum kedua Negara tersebut, yang dipengaruhi konsepsi yang dianut oleh Negara yang bersangkutan, sehingga diharapkan akan diperoleh mengenai persamaan dan perbedaan di antara kedua Negara tersebut.¹¹

Data dalam suatu penelitian dapat terdiri dari data primer dan data sekunder. Mengingat bahwa obyek penelitian ini adalah dokumen hukum berupa peraturan perundang-undangan mengenai Pembatasan Pemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing dan Badan Hukum Asing di Indonesia dan Turki, maka data dalam penelitian ini sepenuhnya menggunakan data sekunder. Data sekunder tersebut meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini diperoleh dari berbagai sumber, yaitu bersumber dari peraturan mengenai Pembatasan Pemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing dan Badan Hukum Asing di Indonesia, yang diperoleh dari Lembaran Negara (*the Official Gazette*), buku-buku dan karya ilmiah yang relevan. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

Bahan hukum primer yaitu merupakan bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat, terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia terdiri dari Pasal 33 ayat (3) UUD Republik Indonesia 1945; Undang undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA); Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia; Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai; Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia; Peraturan Menetri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing;

Sedangkan ketentuan mengenai jenis

¹⁰ R. Soeroso, *Perbandingan Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal. 6.

¹¹ Soerjono Soekanto, *op. cit.*, hal. 28.

hak atas tanah dan pembatasan pemilikan hak atas tanah oleh orang asing dan badan hukum asing di Turki diperoleh dari peraturan perundang-undangan Pemerintah Turki terdiri dari *The Constitution of The Republic of Turkey*; *Village Law No. 442/1924*; *The 1934 No. 2644 Property Act*; *The Land Registry Law No. 2644/1934*; *Deeds Registry Act 47 of 1937*; *The Law concerning the Ownership of Property by Foreign Nationals No.1284/1868*; *Law No.3278/1986*; *The Military Forbidden Zones and Security Zones Act No. 2565*; *The Tourism Encouragement Law*; *The Oil/Petroleum Law*; *The Industrial Zones Law*; *The 2003 No. 4916 Act*.

Bahan hukum sekunder dipergunakan pula dalam penelitian ini untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, meliputi berbagai literatur tentang hak atas tanah dan pembatasan pemilikan hak atas tanah oleh orang asing dan badan hukum asing, didukung oleh buku-buku ilmiah, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian dan makalah ilmiah, artikel dalam situs internet. Selain itu, dipergunakan bahan hukum tertier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum dan kamus bahasa Inggris.¹²

Mengingat bahwa data yang dikumpulkan merupakan data sekunder, maka pengumpulan data dilakukan dengan

menggunakan metode penelitian kepustakaan (studi pustaka) melalui penelusuran kepustakaan peraturan mengenai Pembatasan Pemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing dan Badan Hukum Asing. Selain itu penelusuran melalui internet surfing juga dilakukan terhadap situs-situs resmi Pemerintah Republik Indonesia dan Pemerintah Turki. Selanjutnya seluruh data yang merupakan data sekunder tersebut akan diolah dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini tidak mendasarkan pada populasi, sampel dan tidak melakukan proses generalisasi.¹³

Pengolahan dan Analisis Data

Tujuan dari penelitian ini adalah menggambarkan perbedaan obyek kajian berdasarkan sistem hukum Indonesia dan sistem hukum Turki, dengan demikian penelitian ini merupakan penelitian hukum yang bersifat deskriptif. Analisis datanya dilakukan secara kualitatif yaitu penelitian yang bersifat menyeluruh dan merupakan kesatuan bulat (holistic) yaitu meneliti data yang diperoleh secara mendalam dari berbagai segi.¹⁴ Pada penelitian hukum yang bersifat deskriptif, data awal sudah tersedia. Data tersebut adalah ketentuan mengenai Pembatasan Pemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing dan Badan Hukum Asing

¹² Amiruddin & Zainal Asikin, *Op. Cit.*, hal. 31-32.

¹³ MS. Sarmanu, "Populasi, Sampel, Teknik Sampling Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif". (Makalah disampaikan pada Penataran *Pelatihan Metode Penelitian Kualitatif*, diselenggarakan oleh Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat - Universitas Airlangga, Surabaya, 3-4 Mei 2006).

¹⁴ Norman K. Denzin & Ivonna S. Lincoln, ed. *Handbook of Qualitative Research* (London: 1994), hal. 236.

dalam sistem Hukum Tanah kedua negara tersebut. Dengan tersedianya data awal maka peneliti hanya akan membandingkan kedua ketentuan tersebut dengan menggunakan kriteria pembeda, seperti:

- a. Jenis Hak atas tanahnya;
- b. Pembatasan Pemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing dan Badan Hukum Asingnya

Kesimpulan diperoleh dengan menggunakan pola pikir deduktif terbatas hanya pada obyek kajian, yaitu metode menarik kesimpulan yang bersifat khusus dari pernyataan-pernyataan yang sifatnya umum, sehingga gambaran mengenai perbedaan pengaturan di antara kedua sistem hukum tersebut dilakukan dengan memaparkan ketentuan dari masing-masing sistem hukum untuk kemudian diambil persamaan dan perbedaannya.¹⁵

ANALISIS DAN PENGOLAHAN DATA

Pengaturan Jenis Hak-hak Atas Tanah

a. Di Indonesia

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menyebutkan macam-macamnya hak-hak atas tanah dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2), Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53. Dalam Pasal 4 dinyatakan:

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2

UUPA, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) jo Pasal 16 ialah: Hak Milik Hak Guna Usaha Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 ("Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya

¹⁵ Ruslan Saleh, *Sekitar Teori Hukum*, (Jakarta: Program Pascasarjana (S2) Bidang Ilmu Hukum Universitas Tarumanagara, 1995), hal. 2. et. seqq. Baca pula, Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung, 1989), hal. 112.

dalam waktu yang singkat”).

Ketentuan dalam Pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) yang menetapkan “Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan”. Sejak 17 Juni 1996 pasal-pasal UUPA mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah telah dilengkapi dengan ketentuan pelaksanaan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang “Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah” (LN 1996-58; TLN 3643). Peraturan Pemerintah tersebut masih memerlukan pengaturan pelaksanaan lebih lanjut secara rinci dengan Keputusan Presiden.

Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang hak atas tanahnya untuk mempergunakan tanah yang dihaki, hal ini merupakan kewenangan yang bersifat umum, artinya merupakan isi setiap jenis hak atas tanah. Akan tetapi kewenangan ini ada pembatasannya. Selain itu pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan maupun Hak Pakai berwenang mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain (baik dengan cara jual-beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat), dan dapat beralih karena hukum kepada ahli warisnya. Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak

Pakai dapat pula dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Khusus untuk tanah yang berstatus Hak Milik dapat diwakafkan untuk kepentingan agama sesuai dengan syariat Islam,¹⁶ sedangkan hak atas tanah yang lain tidak dapat diwakafkan.

Larangan yang bersifat umum adalah dalam penggunaan wewenang tersebut tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pihak lain atau mengganggu pihak lain. Pembatasan dalam penggunaan hak tersebut dapat pula terletak pada sifat dari hak atas tanah itu sendiri, misalnya Hak Guna Bangunan tidak dibenarkan untuk digunakan bagi usaha pertanian, karena hak tersebut diadakan khusus bagi penyediaan tempat untuk bangunan. Rencana Tata Ruang/Tata Guna Tanah, ketentuan mengenai garis sepadan yaitu berapa bagian yang boleh dibangun, berapa tinggi bangunan dan lain-lain peraturan yang ditetapkan Pemerintah Daerah juga merupakan pembatasan bagi kewenangan penggunaan tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah juga tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.¹⁷ Juga tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, karena berlakunya asas Pemisahan Horizontal dalam Hukum Tanah Nasional. Tetapi sesuai dengan hukumnya dalam Hukum Adat, maka bangunan yang dibangun dan tanaman yang ditanam adalah milik pihak yang membangun dan menanamnya.

¹⁶ Pasal 49 UUPA jo. PP No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.

¹⁷ Pasal 8 UUPA.

Hak atas tanah juga ada kewajibannya yaitu menggunakan tanahnya dan memelihara potensi tanahnya, kewajiban yang bersifat umum, diatur dalam Pasal 6 UUPA yang menyatakan “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara. Akan tetapi ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok: kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat (3) UUPA).

Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan,

melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan-hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu (Pasal 15 UUPA). Dalam melaksanakan ketentuan ini akan diperhatikan kepentingan fihak yang ekonomis lemah. Pasal 15 menetapkan kewajiban memelihara tanah yang dihaki, termasuk menambah kesuburan tanahnya serta mencegah kerusakan tanahnya. Apabila pasal tersebut dilanggar maka menurut Pasal 52 ayat (1) “barang siapa yang melanggar ketentuan tersebut dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-”. Selain ketentuan umum yang diatur dalam pasal-pasal UUPA perlu diperhatikan pula kewajiban yang secara khusus dicantumkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) atau dalam Surat Perjanjian serta peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik peraturan Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah yang bersangkutan, misalnya pemberian hak atas tanah kepada perusahaan pembangunan perumahan (*real estate*), disertai kewajiban untuk menyediakan tanah bagi keperluan fasilitas sosial dan memelihara selama jangka waktu tertentu prasarana lingkungan dan utilitas umum yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan. Kemudian menyerahkan prasarana lingkungan, fasilitas sosial dan utilitas umum tersebut kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota

setempat.

Jenis hak-hak tanah-tanah dalam Hukum Tanah Nasional pada dasarnya meliputi:

1. Hak-hak atas tanah yang primer yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara dan bersumber langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah yang lahir karena pemberian oleh Negara (Pasal 22, 31, 37 dan 41 UUPA.). Pemberian hak dilakukan dengan penerbitan suatu Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh Pejabat yang berwenang, diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Hak atas tanah yang diberikan, *lahir* pada saat selesai dibuatnya Buku Tanah yang bersangkutan Kepada pemegang haknya diberikan surat tanda buktinya berupa sertifikat hak. Jenis hak atas tanahnya adalah: Hak Milik (Pasal 20 s/d 27 UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 28 s/d 34 UUPA dan Pasal 2 s/d 18 PP No. 40 Tahun 1996), Hak Guna Bangunan (Pasal 35 s/d 40 UUPA dan Pasal 19 s/d 38 PP No. 40 Tahun 1996), Hak Pakai (Pasal 41 s/d 43 UUPA dan pasal 39 s/d 58 PP No. 40 Tahun 1996); Berikut ini akan dijelaskan secara singkat tentang Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai :

- a. Hak Milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh

yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu (Pasal 20 UUPA). Subyek Hak Milik ditetapkan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa, hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik, sedangkan dalam ayat (2)-nya ditentukan bahwa badan-badan hukum tertentu yang khusus ditunjuk oleh Pemerintah menurut PP No. 38 Tahun 1963 saja yang dapat menjadi pemegang Hak Milik yaitu Bank-bank Negara milik Pemerintah, Koperasi Pertanian, badan-badan keagamaan, serta badan-badan sosial.

- b. Hak Guna Usaha memberikan wewenang untuk menggunakan tanahnya yang langsung dikuasai Negara untuk usaha pertanian, yaitu perkebunan, perikanan dan peternakan selama jangka waktu tertentu, yaitu 25 tahun dan 35 tahun dapat diperpanjang jangka waktunya 25 tahun dan jika tanahnya masih diperlukan dapat diperbaharui haknya, yaitu diberikan kembali selama 35 tahun (Pasal 28, 29, 30 UUPA),

sedang untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan sekaligus 95 tahun (Pasal 11 PP No. 40/1996). Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada warganegara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia.

- c. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah negara atau milik orang lain, selama jangka waktu yang terbatas (Pasal 36 UUPA). Jangka waktunya 30 tahun dapat diperpanjang 20 tahun.¹⁸ Subyek Hak Guna Bangunan ditetapkan dalam Pasal 36 UUPA bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah (1) Warga Negara Indonesia; (2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Hak Pakai adalah ‘nama kumpulan’ dari hak-hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam Surat Keputusan Pemberian Haknya oleh Pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam Perjanjian dengan pemilik

tanahnya, yang bukan gadi tanah, perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan ataupun penggunaan tanah yang lain (Pasal 41 UUPA). Jangka waktunya 25 tahun dapat diperpanjang 20 tahun.¹⁹ Subyek Hak Pakai ditetapkan dalam Pasal 42 UUPA bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai ialah: Warga Negara Indonesia; Orang asing yang berkedudukan di Indonesia; Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; Instansi Pemerintah; Pemerintah Daerah; Perwakilan Negara Asing; Organisasi Internasional

2. Hak-hak atas tanah yang sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah. Hak atas tanah yang sekunder disebut pula hak baru yang diberikan di atas tanah Hak Milik dan selalu diperjanjikan antara pemilik tanah dan pemegang hak baru dan akan berlangsung selama jangka waktu tertentu. Jenis hak atas tanah yang sekunder adalah sebagai berikut: Hak Guna Bangunan (pasal 37

¹⁸ Baca pula, PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

¹⁹ *Ibid.*

UUPA yo pasal 24 PP No. 40/1996), Hak Pakai (pasal 41 UUPA yo pasal 44 PP No. 40/1996), Hak Sewa (pasal 44 dan 45 UUPA dan Hak Sewa atas tanah pertanian pasal 53 UUPA dan pasal 44 dan 45 UUPA), Hak Usaha Bagi Hasil (pasal 53 UUPA yo UU No. 2 tahun 1960 tentang “Perjanjian Bagi Hasil”), Hak Gadai atas Tanah (pasal 53 UUPA yo pasal 7 UU No. 56 Prp. 1960), Hak Menumpang (pasal 53 UUPA).

Dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dengan tersedianya alat bukti tertulis pemilikan dan penguasaan bidang tanah hak tertentu dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak-hak lainnya maka pemegang hak wajib mengajukan permohonan hak dalam rangka pendaftaran tanah (*land right registration*) sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA, PP No. 24 Tahun 1997 jo PMNA/KA-BPN No. 3 Tahun 1997 tentang “Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997”. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah maka kepada pemegangnya diberi alat bukti hak atas tanah yang kuat berupa sertifikat hak atas tanah.

b. Di Turki

Dasar hukum kepemilikan hak atas tanah dan bangunan (*property*) diatur dalam *The Constitution of The Republic of Turkey*, ketentuan-ketentuan yang relevan dari *the Civil Code, the Title Deeds Act, the*

Foreign Direct Investment Law dan peraturan perundang-undangan yang relevan membentuk kerangka hukum yang memungkinkan orang asing atau badan hukum asing untuk membeli tanah dan bangunan (*real estate*) di Turki.

Hak atas tanah (*Right of Property*) diatur dalam Pasal 35 *The Constitution of The Republic of Turkey* yang menyatakan bahwa: (1) *Every one has the right to own and inherit property*; (2) *These rights may be limited by law only in view of public interest*; (3) *The exercise of the right to own property shall not be in contravention of the public interest.*” Berarti setiap orang mempunyai hak untuk memiliki dan mewarisi tanah dan bangunan. Hak-hak ini dapat dibatasi oleh UU hanya dalam hal untuk kepentingan umum. Pelaksanaan hak-hak untuk memiliki tanah dan bangunan kepunyaan sendiri tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum.

Apabila ditinjau dari isi yang terkandung dalam Pasal 35 *The Constitution of The Republic of Turkey*, tampaknya ada persamaan prinsip berkaitan dengan ketentuan yang berlaku di Indonesia, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, dalam arti bahwa walaupun Negara mengakui dan menghormati hak atas tanah yang ada pada seseorang, namun tidak dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Ketentuan tersebut berarti, bahwa

kepentingan perseorangan bisa terdesak oleh kepentingan umum (masyarakat).

Berdasarkan Pasal 35 Konstitusi Turki merupakan bagian utama dari undang-undang yang menetapkan syarat dan kondisi di mana orang asing dapat memperoleh harta tidak gerak (tanah dan bangunan) di Negara Turki.²⁰ Menurut kerangka hukumnya, baik warga Negara Turki dan orang asing mempunyai hak kepemilikan yang sama atas tanah dan bangunan, dengan adanya pembatasan-pembatasan tertentu. Dalam Pasal 683 *Turkish Civil Code* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Turki) dinyatakan bahwa seseorang yang memiliki sebidang tanah, memiliki hak untuk menggunakan obyek dalam batas-batas peraturan hukum dalam rangka memperoleh manfaat atau mengalihkannya kepada pihak lain. *Turkish Civil Code* memisahkan kepemilikan menjadi dua, yaitu kepemilikan pribadi dan kepemilikan bersama. Kepemilikan bersama adalah kepemilikan yang diperoleh bersama-sama karena undang-undang atau perjanjian di mana lebih dari satu orang benar-benar memiliki bagiannya sendiri dan masing-masing pemilik memiliki hak dan keterlibatan atas bagiannya. Sedangkan kepemilikan perorangan atas tanah dan bangunan adalah nyata, independen dan hak atas tanahnya tercatat pada Pendaftaran Tanah di TAPU – *The Land Registry and Cadastre Offices* (Kantor-kantor Pendaftaran Tanah).

Ketentuan khusus tentang kepemilikan tanah (*Land Ownership*) diatur dalam Pasal 44 *The Constitution of The Republic of Turkey*:

- (1) *The State shall take the necessary measures to maintain and develop efficient land cultivation, to prevent its loss through erosion, and to provide land to farmers with insufficient land of their own, or no land. For this purpose, the law may define the size of appropriate land units, according to different agricultural regions and types of farming. Providing of land to farmers with no or insufficient land shall not lead to a fall in production, or to the depletion of forests and other land and underground resources.*
- (2) *Lands distributed for this purpose shall neither be divided nor be transferred to others, except through inheritance, and shall be cultivated only by farmers, to whom they have been distributed, and their heirs. The principles relating to the recovery by the State of the land thus distributed in the event of loss of these conditions shall be prescribed by law.*

Hal ini mengandung arti bahwa, Negara akan mengambil tindakan yang diperlukan untuk memelihara dan mengembangkan pengusahaan tanah secara efisien, untuk

²⁰ *Acquisition of Immovable Property by Foreign Real Persons in Turkey.* (On-line) tersedia di: www.turkishconsulate.org.uk/en/other_services.asp?PageID=4 -

mencegah kerugian yang ditimbulkan dari erosi, dan untuk menyediakan tanah bagi petani yang tidak cukup memiliki tanah sendiri, atau tidak memiliki tanah. Untuk tujuan ini, Undang-undang boleh menetapkan ukuran yang sesuai dari bidang-bidang tanah, menurut perbedaan daerah-daerah pertanian dan jenis usaha pertaniannya. Menyediakan tanah untuk para petani yang tidak memiliki tanah atau yang memiliki tanah yang tidak cukup, tidak akan mendorong kearah menurunnya produksi, atau habisnya hutan-hutan dan tanah dan sumber-sumber daya alam di bawah tanah yang lain. Tanah-tanah yang telah didistribusikan untuk tujuan ini, tidak boleh dipecah-pecah maupun dialihkan kepada pihak lain, kecuali melalui warisan, dan hanya akan ditanami oleh para petani, sebagai penerima tanah yang telah didistribusikan tersebut, dan para ahli warisnya. Prinsip berkenaan dengan pemulihan tanah yang telah didistribusikan oleh Negara dalam hal hilangnya kondisi-kondisi ini akan ditentukan menurut UU.

Salah satu ciri khas profil kepemilikan tanah di Turki adalah tingginya bagian tanah yang dimiliki oleh Negara, baik secara langsung, di bawah otoritas *Undersecretariat Treasury* (*Hazine* dalam bahasa sehari-hari), atau tidak langsung melalui warisan dan manajemen Yayasan *Ottoman* (*vakıf*) - (dahulu Kekaisaran

Ottoman), di bawah kewenangan *the General Directorate for Foundations* (*Direktorat Jenderal Yayasan*).

- a. Tanah *Vakıf* (*Foundation*) adalah tanah *real estate* yang dialihkan oleh pemiliknya untuk tujuan pemeliharaan gedung publik, pelayanan masyarakat, orang atau sekelompok orang tertentu. Yayasan juga merupakan bagian dari asset yang dimiliki oleh *Vakıfbank*, awalnya bank ini didirikan dengan tujuan meletakkan dasar-dasar nilai bagi *perekonomian Turki*.
- b. Tanah *Hazine* (*Treasury*) adalah seringkali mencakup wilayah luas di pedesaan Turki, yang tidak dicatat kepemilikan pribadi, warisan kekaisaran yang tidak termasuk dalam ruang lingkup yayasan, atau tanah yang diserahkan kepada kepemilikan Negara melalui berbagai alasan. Oleh karena itu, tidak seperti negara-negara Eropa lainnya di mana sebagian besar tanah adalah milik pribadi, sebaliknya banyak dari tanah di *Turki* masih dikuasai oleh Negara.

Menurut Hukum Tanah Turki ada 2 (dua) macam hak atas tanah untuk perorangan dan badan hukum, terdiri dari *Freehold* (Hak Milik) dan *Leasehold* (Hak Sewa). Secara umum, properti di Turki adalah jenis *Freehold* (Hak Milik). Pengertian *Freehold Title* dan *Leasehold*

²¹ *Ibid.*

Title diuraikan sebagai berikut:²¹

a. Freehold Title

Tanah dengan status *Freehold* merupakan hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh perorangan untuk selamanya, dengan jangka waktu yang tidak terbatas dan tidak dibawah penguasaan Negara. Hak atas tanah dengan status *Freehold* merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh seseorang atas tanah, namun pemegang *Freehold* tetap harus tunduk pada ketentuan *Village Law No. 442/1924, The 1934 No. 2644 Property Act, The Land Registry Law No. 2644/1934, Deeds Registry Act 47 of 1937, The Law concerning the Ownership of Property by Foreign Nationals No.1284/1868, Law No.3278/1986, Military Forbidden Zones and Security Zones Act No. 2565, The Tourism Encouragement Law, the Oil/Petroleum Law, the Industrial Zones Law, The 2003 No. 4916 Act, the Foreign Direct Investment Law* serta wajib tunduk pada *Implementary Development Plan/Rencana Pelaksanaan Pembangunan* (dalam bahasa Turki “*Uygulama İmar Planı*”) atau *Local Development Plan/Rencana Pembangunan Daerah* (dalam bahasa Turki “*Mevzii İmar Planı*”) untuk penggunaan perumahan atau tujuan komersial. Negara juga mempunyai wewenang untuk memperoleh kembali tanah

Freehold untuk kepentingan umum maupun kepentingan lain yang strategis sangat penting dalam hal energi, pertanian, pertambangan, sejarah, nilai-nilai budaya, flora biologis, militer dan keamanan nasional. Orang asing dapat membeli *Freehold Title* setelah mendapatkan pemeriksaan militer untuk diperiksa tanah yang dipilih bukan terletak di dalam zona terlarang atau zone militer, walaupun orang asing tersebut telah memperoleh persetujuan menjadi warga negara Turki. Permohonan untuk surat bukti hak pemilikan tanah (*freehold title deeds*) diajukan melalui *the Land Title Registry Office (TAPU)* (Kantor Pendaftaran Tanah).²² Sumber hukum perolehan hak atas tanah oleh orang asing di Turki diatur oleh Pasal 35 *the Law on Title-Deeds No. 2644 of 1934* (22 December 1934). Pasal ini telah diubah oleh *the Law No. 5782 of 2008* pada 3 Juli 2008, yang mulai berlaku pada tanggal 15 Juli 2008. Pemerintah Turki tegas mengakui dan melindungi *Freehold Title* (Hak Milik) tercantum dalam Pasal 35 *The Constitution of The Republic of Turkey*.²³

b. Leasehold Title

Tanah dengan status *Leasehold Title* (Hak Sewa) merupakan hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh perorangan selama jangka waktu bertahun-tahun, menurut

²² Property Wire, “Buying Real Estate In Turkey Is Easier Than You May Think”, 21 June 2010, (On-line) tersedia di: www.nuwireinvestor.com/.../buying-real-estate-in-turkey-is-easier-than-you-may-55465.aspx

²³ Kirisci, K. 2006, “Turkey’s Foreign Policy in Turbulent Times”, *Chaillot Paper*, No. 92, <http://www.iss.europa.eu/uploads/media/cp092.pdf>. Altuđ, Y.1962, *Yabancılar ın Arazi Yıkisabı Meselesi*, (The question of Foreigners Acquisition of Land) 2nd edition, Yenilik press, İstanbul.

hukum tidak lebih dari 99 (sembilan puluh sembilan) tahun. Apabila jangka waktu tersebut telah habis maka tanah dengan status *Leasehold Title* harus dikembalikan kepada Negara. Sebelum jangka waktunya berakhir, pemegang *Leasehold Title* dapat mengajukan perpanjangan jangka waktu kepemilikan atas tanahnya atau pemegang hak dapat mengajukan permohonan hak baru apabila jangka waktunya telah berakhir. Jangka waktu *Leasehold Title* biasanya 30 (tiga puluh) tahun, 60 (enam puluh) tahun, 99 (sembilan puluh sembilan) tahun atau 999 (sembilan ratus sembilan puluh) tahun, tergantung tujuan dari penggunaan tanah tersebut. Pemegang *Leasehold Title* tetap harus tunduk pada ketentuan *The 1934 No. 2644 Property Act*. Tingkat *duty of care* (kewajiban) ditetapkan oleh *The 1934 No. 2644 Property Act* pada pemegang hak dengan status *Leasehold* ini, yaitu pemegang hak atas tanah dengan status *Leasehold* wajib untuk ikut serta dalam perencanaan pembangunan perumahan (*property planning*) dalam rangka pengembangan pembangunan. Oleh karena itu pengalihan tanah *Leasehold* memerlukan persetujuan dari Negara atau persetujuan yang setara dengan persetujuan Negara. Ketika tanah dilepaskan dari otoritas Negara kepada perorangan selamanya untuk suatu periode yang tidak tentu, tanah ini disebut *Freehold* (Hak

Milik). Ketika tanah dilepas dari otoritas Negara kepada perorangan untuk jangka waktu tertentu, menurut hukum, tanah ini kini disebut *Leasehold* (Hak Sewa). Ketika berakhir jangka waktu sewa menyewa, tanah kembali kepada otoritas Negara. Pemilik harus mengajukan permohonan pembaharuan sewa sebelum habis jangka waktunya atau mengajukan permohonan kembali jika sewa telah berakhir.²⁴

Lease adalah suatu kepentingan atas tanah yang disewakan oleh *lessor* (orang yang menyewakan/pemilik tanah) kepada *lessee* (penyewa) untuk periode tertentu. Ada 2 jenis *Lease* yaitu *Lease for Fixed Term* dan *Periodic Tenancies*, yakni sebagai berikut:

- 1) *Lease for Fixed Term* memiliki jangka waktu 99 (sembilan puluh sembilan) tahun untuk luas tanah keseluruhan dan 30 (tiga puluh) tahun untuk sebagian tanah. Pemegang hak atas *Lease for Fixed Term* dapat memberikan penguasaan kepada pihak lain dengan *Leasehold Estate*.
- 2) *Periodic Tenancies* memiliki jangka waktu secara periodik, misalnya *lease* dari periode bulan ke bulan atau dari tahun ke tahun dan pada akhir periode *lease* secara otomatis dapat diperpanjang untuk masa berikutnya.

Pembatasan Pemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Dan Badan Hukum Asing

²⁴ National House Buyers Association, "What Is The Difference Between Leasehold And Freehold Tenures?" (Online), tersedia di: http://hba.org.my/faq/lease_freehold.htm - (11 Juli 2007)

a. Di Indonesia

Pembatasan pemilikan hak atas tanah oleh orang asing dan badan hukum asing menurut Hukum Tanah Nasional diatur dalam ketentuan berikut ini:

Menurut Pasal 21 ayat (3) UUPA:

“Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik, karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu, di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, Hak Milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum, dengan ketentuan Hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”.

Menurut Pasal 26 ayat (2) UUPA: “Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang

membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Menurut Pasal 30 ayat (2) UUPA: “Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna-usaha, yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah”.

Menurut Pasal 36 ayat (2) UUPA: “Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna-bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan

yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 42 UUPA jo. Pasal 39 PP No. 40/1996 berarti orang asing dan badan hukum asing hanya dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia dengan status Hak Pakai, dengan syarat orang asing yang berkedudukan di Indonesia; dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Menurut Pasal 40 PP No. 40/1996, pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 PP No. 40/1996 dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu tersebut haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi Pembangunan Nasional. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai atas tanah Negara atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah. Apabila orang asing yang memiliki rumah tersebut tidak lagi berkedudukan di Indonesia, maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada orang lain

yang memenuhi syarat.

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing dijelaskan mengenai persyaratan pemilikan rumah tinggal atau hunian oleh orang asing, dalam rangka pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia. Menurut PMNA/Kepala BPN No. 7 Tahun 1996, Orang asing adalah orang asing yang memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia. Pemilikan rumah dan cara memperoleh hak atas tanah oleh orang asing sebagai berikut:

1. Membeli atau membangun rumah di atas tanah dengan Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
2. Membeli satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara.
3. Membeli atau membangun rumah di atas tanah Hak Milik atau Hak Sewa untuk Bangunan atas dasar perjanjian tertulis dengan pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.

Rumah yang dapat dibangun atau dibeli dan satuan rumah susun yang dapat dibeli oleh orang asing dengan hak atas

tanah adalah rumah atau satuan rumah susun yang tidak termasuk dalam klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana. Perolehan hak-hak atas tanah dan/atau rumah tinggal atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut oleh orang asing dilakukan menurut tata cara sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk perbuatan hukum yang bersangkutan. Selama tidak dipergunakan oleh orang asing, rumah tersebut dapat disewakan melalui perusahaan di Indonesia berdasarkan perjanjian antara orang asing pemilik rumah dengan perusahaan tersebut. Orang asing diwajibkan untuk melepaskan atau mengalihkan kepada pihak yang memenuhi syarat sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) PP No. 41 Tahun 1996 apabila orang asing ataupun keluarganya tersebut selama 12 (duabelas) bulan berturut-turut tidak menggunakan rumah tersebut.

b. Di Turki

Saat ini, banyak orang asing membeli properti (hak atas tanah dan bangunan) di Turki untuk liburan atau untuk pensiun, terutama di sepanjang pantai Aegea dan Mediterania, serta di beberapa kota besar seperti Istanbul dan Izmir. Calon pembeli property di Turki harus mendaftar

ke Direktorat Jenderal Pendaftaran Tanah dan Kadaster (*the General Directorate of Land Registry and Cadastre*), yang dikenal sebagai "*Tapu Kadastro*".²⁵

Sejak awal Negara Turki menjadi Republik Turki, telah ada beberapa pembatasan hukum terhadap kepemilikan tanah orang asing di Turki.²⁶ Menurut perundang-undangan Turki, hak orang asing atas tanah secara total terbatas; desa dan zone militer terlarang dimiliki oleh orang asing; total permukaan tanah yang dimiliki oleh orang asing tidak boleh melebihi 30 ha.

Pada pertengahan tahun 1980 Pemerintah Pro-Liberal Turki mengubah perundang-undangan dua kali dalam rangka mengurangi pembatasan-pembatasan tersebut.²⁷ Akan tetapi, perubahan tersebut segera dibatalkan oleh Mahkamah Konstitusi Turki (*Turkish Constitutional Court*), yang mengumumkan kepemilikan tanah itu tidak hanya berkaitan dengan perihal ekonomi, tetapi mencakup perihal kepentingan nasional dan kedaulatan.²⁸ Oleh karenanya, pembatasan terhadap orang asing tetap dipertahankan.²⁹ Sampai dengan Turki secara definitive menjadi bagian dari *European Union* (UE), maka tidak ada perubahan dalam hal tersebut.

²⁵ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, Dikmen Yolu No:14, Bakanlıklar – Ankara, Phone: (+90 312) 4136885 and 86 and 87

²⁶ See for example, the Protocol attached to the founding treaty of Lausanne (1923), Village Law No.442 (1924), Reciprocity Act No.1062 (1927), Land Registry Law No.2644 (1934), Military Forbidden Zones and Safety Areas Law No. 2565 (1981).

²⁷ Law No. 3029 (dated 21 June 1984) and Law No. 3278 (dated 22 April 1986).

²⁸ Court Decision No. 1984/14 and Decision No. 1986/24.

²⁹ Didem Buhari, University of Edinburgh, "Explaining Turkey's Failure to Comply with the European Union: a neoinstitutionalist perspective", (On-line) tersedia di: www.pol.ed.ac.uk/__data/assets/word_doc/0018/.../Didem_Buhari.doc

Pada tahun 2003, Pemerintah Pro-Eu Turki memutuskan mempercepat proses perubahan dalam rangka memulai negosiasi dengan EU dan memperkenankan secara hukum membiarkan orang asing dan badan hukum asing untuk memperoleh tanah bahkan dari desa. Hukum ini diarahkan pada penyelarasan perundang-undangan pasar tanah Turki dengan prinsip EU dari gerak bebas modal. Berdasarkan permintaan dari partai utama oposisi, Mahkamah Konstitusi (*the Constitutional Court*) memutuskan untuk membatalkan Undang-Undang yang baru yang didasarkan pada argumentasi hal yang sama telah di umumkan pada tahun 1980.³⁰

Di dalam Konstitusi Turki, ada empat ketentuan (Pasal 6, 7, 8, 9 *The Constitution of The Republic of Turkey* yang melarang pendelegasian kedaulatan pada satu kesatuan eksternal.³¹ Lagipula, Mukadimah Konstitusi Turki (*the Preamble of Turkish Constitution*) menetapkan bahwa “.. perlindungan tidak akan disetujui pada suatu aktivitas yang bertentangan dengan kepentingan nasional Turki, prinsip dari keadaan tak dapat dibagi dari keberadaan Turki dengan Negara dan wilayahnya, sejarah Turki dan nilai moral atau nasionalisme, prinsip-prinsip, perubahan-perubahan dan pandangan moderen

dari Atatürk dan... sekularisme...;” Mahkamah Konstitusi juga membenarkan cara berpendirian yang bersifat membatasi dengan mengakuinya bahkan Negara-negara anggota EU jangan dengan suara bulat mematuhi gerak bebas modal. Mahkamah Konstitusi mengacu pada negara anggota EU, yang merugikan EU adalah rumit dalam kaitan dengan mempertunjukkan dampak dari urusan EU internal pada para aktor lokal Turki.³²

Untuk mengatasi permintaan yang sangat tinggi akan kebutuhan rumah, maka strategi alternative yang dikembangkan Pemerintah Turki terdiri dari beberapa aspek, strategi ini tidak dibangun sekaligus, tetapi bertahap mengikuti perkembangan yang terjadi dan melihat kelemahan dari kebijakan kebijakan sebelumnya. Salah satu strategi yang dilakukan adalah kebijakan fiskal yang direncanakan untuk memangkas pengeluaran Negara. Pemerintah kemudian mengeluarkan sebuah paket kebijakan untuk stimulus fiskal yang juga mencakup tambahan alokasi dana pembangunan. Di Turki terdapat lembaga yang bertanggung jawab untuk memberikan persetujuan tentang pemilikan property oleh orang asing, yaitu *Foreign Investment Committee (FIC)*. Secara umum disebutkan bahwa semua asset yang dimiliki

³⁰ Court Decision No. 2005/14.

³¹ Baslar, K. 2005, “Avrupa Birliği’ne Katılımla Sürecinde Türk Anayasası’nın Uyumlulaştırılması Sorunu (The Harmonization of Turkish Constitution in the Accession Process to the European Union)”, *The Journal of Turkish Weekly*, 28 January 2005 (online) available at: <http://www.turkishweekly.net/turkce/makale.php?id=51#> (Turkish).

³² Explaining Turkey’s Failure to Comply with the European Union: a neoinstitutionalist perspective, Didem Buhari, University of Edinburgh, Explaining Turkey’s Failure to Comply with the European Union: a neoinstitutionalist perspective

orang asing memerlukan persetujuan FIC, berapapun nilainya, kecuali untuk tanah yang diperuntukan bagi industri, semua asset tersebut tidak boleh dijual sebelum jangka waktu 3 (tiga) tahun semenjak persetujuan FIC. Pembatasan/syarat tertentu bagi orang asing untuk memiliki *Residential Property*, bahkan orang asing tidak diperkenankan memiliki *landed property*. Di Turki juga dikenal adanya *Turki Reservation Act*, yang pada intinya melarang orang-orang asing untuk memiliki tanah yang khusus diperuntukan bagi Negara Turki.

Sejak Parlemen Turki meratifikasi sebuah UU pada Januari 2006 yang memungkinkan warga asing untuk membeli tanah dan bangunan (*property*), maka warga negara asing diberikan hak kepemilikan properti yang sama sebagai warga negara Turki. Akan tetapi *Prinsip Reciprocitas* - "Klausul timbal balik" juga harus dipenuhi warga negara asing untuk membeli properti di Turki, yang menyatakan "Warga negara yang pemerintahannya memungkinkan warga Turki untuk membeli properti di negara lain maka mereka juga diperbolehkan untuk membeli properti di Turki".

Berdasarkan ketentuan-ketentuan Pasal 35 *The Constitution of The Republic of Turkey* mengandung prinsip pembatasan pemilikan hak atas tanah oleh orang asing dan badan hukum asing bahwa:

a. Atas dasar prinsip *de facto* dan *de jure* dan timbal balik sesuai dengan batasan hukum, orang asing bisa membeli benda tidak bergerak (*property*)

digunakan untuk perumahan atau usaha di Turki, asalkan *property* ini ditujukan dan terdaftar untuk keperluan tersebut pada rencana zonasi atau rencana zonasi lokal (*the zoning plans or local zoning plans*).

- b. Luas total jumlah harta tidak bergerak dan hak-hak yang nyata terbatas yang dapat diperoleh oleh orang asing di Turki tidak boleh melebihi 2,5 hektar, per orang.
- c. Perusahaan berbadan hukum yang didirikan di negara-negara asing sesuai dengan peraturan perundang-undangan nasional masing-masing dapat memperoleh harta tidak bergerak dan hak nyata terbatas sesuai dengan ketentuan undang-undang khusus (yaitu *the Law No. 2634 on Encouragement of Tourism, Petroleum Act No. 6326, Industrial Zones Act No. 4737, dll*).
- d. Kondisi-kondisi dan pembatasan-pembatasan yang ditetapkan dalam UU tersebut tidak berlaku untuk benda tidak gerak (tanah dan bangunan) yang diwariskan melalui surat wasiat oleh orang asing yang memenuhi kriteria resiprositas (Prinsip Timbal Balik antar Negara).
- e. Kondisi-Kondisi dan pembatasan yang ditetapkan dalam UU akan berlaku untuk benda tak gerak yang diwarisi atas penunjukan surat wasiat.
- f. Dalam keadaan tidak diadakan azas/

Prinsip Timbal Balik, benda tidak gerak (tanah dan bangunan) dari yang meninggal harus dilikwidasi (Dalam praktek, benda tidak bergerak yang dipermasalahkan dilikwidasi baik oleh para pengganti maupun (jika diperlukan) oleh Negara, dan harganya dibayarkan kepada pewarisnya)

- g. Dewan Menteri (*The Council of Ministers*) berwenang untuk menyatakan daerah terlarang di mana orang asing tidak diizinkan untuk membeli benda tidak bergerak untuk alasan kepentingan publik dan keamanan negara atas usul Komisi yang akan dibentuk di bawah pimpinan Departemen Pekerjaan Umum dan Permukiman (*Ministry of Public Works and Settlement*).
- h. Luas total jumlah harta benda tidak bergerak yang akan dimiliki oleh orang asing tidak boleh melebihi 10% dari rencana zonasi atau rencana zonasi lokal dari setiap wilayah tertentu. Batas yang lebih rendah dapat diusulkan kepada Dewan Menteri oleh Komisi tersebut.

Ada beberapa pembatasan bagi asing untuk membeli dan memiliki properti di Turki. Secara umum, pembatasan adalah timbal balik dan pembatasan yang tercantum dalam Kode terkait sebagai berikut:

1) Prinsip Reciprocity (Timbal-Balik):

Kondisi yang paling penting bagi

orang asing untuk membeli sebuah properti di Turki adalah memenuhi syarat prinsip timbal balik. Jika seorang warga Turki diperbolehkan untuk membeli properti di negara asing, warga negara asing akan diizinkan untuk membeli properti di Turki. Direktorat Jenderal Pendaftaran Tanah dan Kadaster (*The General Directorate of Land Registry and Cadastre*) Turki menetapkan dan mengumumkan daftar Negara-negara yang telah diperbaharui setiap tahunnya dimana warga negaranya dapat atau tidak dapat memiliki properti di Turki. Daftar terbaru dari Direktorat Jenderal Pendaftaran Tanah dan kadaster Turki adalah sebagai berikut:

- a) Warga negara yang diizinkan untuk memiliki properti di Turki terdiri dari: Warga negara Jerman, Amerika Serikat, Argentina, Australia, Barbados, Belgia, Brasil, Republik Dominika, El Salvador, Perancis, Gabon, Guatemala, Belanda, Inggris, Irlandia, Spanyol, Israel, Italia, Kanada, Kenya, Republik Turki Siprus Utara, Kolombia, Luxemburg, Malai, Mesir, Norwegia, Republik Afrika Tengah, Panama, Peru, Somalia, Chili, Tanzania, Venezuela dan Yunani.
- b) Warga negara yang hanya bisa membeli property atas izin terlebih dahulu dari Dewan Menteri (*Council of Ministers*) terdiri dari: Warga Negara Chad, Djibouti, Republik

Ceko, Cina, Denmark, Ethiopia, Maroko, Filipina, Ghana, Korea Selatan, Haiti, Irak, Swedia, Swiss, Jepang, Meksiko, Nikaragua, Pakistan, Polandia, Portugal, Rumania, Singapura, Sri Lanka, Togo, Trinidad dan Tobago, Tunisia, Uganda, Jordan, Republik (Mantan) Soviet dan Yugoslavia.

- c) Warga negara yang tidak diperbolehkan untuk membeli properti di Turki terdiri dari: Warga Negara Afghanistan, Albania, Bahrain, UEA, Bulgaria, Aljazair, Indonesia, Guayana, India, Iran, Islandia, Qatar, Kuwait, Kuba, Libya, Hongaria, Nepal, Nigeria, Kesultanan Orman, Suriah, Arab Saudi dan Thailand.

Negara-negara dalam daftar ini dapat diubah oleh Direktorat Jenderal Pendaftaran Tanah dan Kadaster sesuai dengan perjanjian internasional antara negara-negara tersebut dan Turki. Jika akan ada keraguan di Kantor Pendaftaran Tanah (*the Land Registry Office*) sementara mengalihkan properti kepada orang asing, Kantor Pendaftaran Tanah, secara resmi akan meminta Direktorat Jenderal Pendaftaran Tanah dan Kadaster izin untuk transfer dan hanya jika izin telah diberikan akan dapat menyelesaikan peralihan Akta Haknya (*the Title Deed*).

2) Pembatasan dalam UU Pendaftaran Tanah:

Pasal 35 dari UU Pendaftaran Tanah (*the Land Registry Code*) merumuskan prosip-prinsip bagi orang asing untuk memiliki properti di Turki, yaitu:³³

- a) Badan Hukum Asing tidak diperbolehkan untuk membeli properti kecuali obyek dan tujuan badan hukum terkait dengan UU Bensin Turki, UU Kawasan Bebas Industri Turki, UU Pariwisata Turki (*Turkish Petrol Code, Turkish Industrial Free Zones Code, Turkish Tourism Coun-tenance Code*) dan hukum yang serupa.
- b) Orang-orang asing diizinkan untuk membeli properti di daerah perumahan dan komersial sesuai dengan Rencana Zonning (*the Zonning Plans*).
- c) Jumlah property yang dapat dimiliki oleh orang asing di Turki secara total tidak bisa lebih dari 25.000 meter². Selanjutnya, Dewan Menteri Turki (*the Turkish Council of Ministers*) dapat memutuskan untuk meningkatkan jumlah ini hingga 300.000 meter².
- d) Dewan Menteri Turki dengan mempertimbangkan kepentingan umum dan masalah keamanan negara dapat menentukan, beberapa daerah

³³ Oba Saray Turkish Property Invest. 'Restrictions For Foreigners to Own a Property in Turkey', <http://turkishsolicitor.info/restrictions.asp>.

dilarang bagi orang asing untuk memiliki tanah dan bangunan Tanah irigasi, energi, pertanian, sumber daya alam pertambangan tambang, peradaban masa lampau (*ancient*), agama dan budaya; tanah perlindungan pribadi, tanah khusus flora dan tanah strategis adalah daerah terlarang bagi orang asing untuk memiliki properti.

- e) Dewan Menteri Turki dapat menentukan jumlah maksimum tanah dan bangunan yang dapat dimiliki oleh orang asing di kota yaitu 0,5% dari luas total kota.

3) Pembatasan dalam UU Zona/ Kawasan Militer dan Zona/ Kawasan Keamanan Terlarang

Menurut UU Zona Militer dan Zona Keamanan Terlarang, larangan pada zona militer dan zona keamanan ditentukan oleh Dewan Menteri atas permintaan Perintah dari Pasukan Militer Turki (*Commandment of Turkish Military Forces*). Sehubungan dengan Pasal 7, 8 dan 21 UU tersebut, rumah tinggal permanen (dengan memiliki property) dan sementara (dengan menyewa property) orang asing sebelumnya tunduk pada izin dari Perintah Militer (*Military Commandment*). Jika menurut respon Perintah Militer menyatakan bahwa tanah dan bangunan bukan di daerah militer dan zona keamanan terlarang, Kantor Pendaftaran Tanah (*the Land Registry Office*) harus menyelesaikan peralihan

haknya. Dalam hal respon negatif dari Perintah Militer, Kantor Pendaftaran Tanah harus menolak permohonan peralihan Akta Haknya (*the Title deed*).

Meskipun dalam kebanyakan hal, izin militer telah diberikan, namun prosesnya memerlukan waktu yang lama. Izin tersebut dapat diberikan dari 3 bulan sampai 9 bulan tergantung pada daerah, musim dan kondisi yang sama. Di musim panas jangka waktunya bisa lebih lama karena permintaan pembelian dari orang asing lebih tinggi. Pada masa ini pembeli dan penjual orang asing berada di bawah risiko tinggi. Faktanya, pihak penjual tidak bersedia menunggu untuk jangka waktu lama sampai izin Militer diberikan tanpa pembayaran apapun dan juga tidak mau melepas propertynya keluar dari pasar untuk jangka waktu lama. Di sisi lain pembeli tidak ingin membayar harga tanpa keamanan atau pengalihan Akta Hak (*the title deed*).

4) Pembatasan Penjualan Tanah Kepada Orang Asing

Majalah *the YOL-Y P* (*Turkish Union of Road, Construction and Building Workers*) (Uni Jalan, Pekerja Konstruksi dan Bangunan Turki) telah menyuarakan tentang ketidak-nyamanan yang dirasakan orang asing membeli tanah di negara Turki, disebabkan karena Keputusan Mahkamah Konstitusi (*the Constitutional Court*) diumumkan dalam Lembaran Negara (*the Official Gazette*) mulai berlaku pada

tanggal 26 April 2005 membatalkan perubahan hukum berbasis pada penjualan tanah.³⁴ The Constitutional Court has once again passed an important decision in line with the interests of our country. Mahkamah Konstitusi sekali lagi menerbitkan sebuah keputusan penting sejalan dengan kepentingan negara Turki.

Pemilikan tanah oleh orang asing di negara Turki dilarang berdasarkan Pasal 87 Undang-Undang Desa No. 442 tahun 1924 (*Village Law No. 442/1924*) dan Pasal 35 dan 36 Undang-Undang Pendaftaran Tanah No. 2644 tahun 1934 (*the Land Registry Law No. 2644/1934*).

Land acquisition in our country by foreigners was forbidden under Article 87 of the Village Law number 442 adopted in 1924 and articles 35 and 36 of the Land Registry Law number 2644 adopted in 1934. Article 87 of the Village Law number 442 of 1924 reads, "Both natural persons and societies or companies under the control of real persons not possessing Republic of Turkey nationality are forbidden to purchase land and property in villages." Pasal 87 *the Village Law No. 442/1924* berbunyi, "*Both natural persons and societies or companies under the control of real persons not possessing Republic of Turkey nationality are forbidden to purchase land and property in villages.*" (Baik perorangan dan masyarakat atau perusahaan di bawah kendali perorangan

tidak memiliki kewarganegaraan Republik Turki dilarang untuk membeli tanah dan bangunan di desa-desa). KThis provision of the law prohibited foreign real persons and corporate bodies from acquiring land in villages. etentuan hukum ini melarang orang asing dan badan-badan hukum asing membeli tanah dan bangunan di desa-desa.

Pasal 35 dari Undang-Undang Pendaftaran Tanah Nomor 2644 Tahun 1934 (*the Land Registry Law No 2644/1934*) berbunyi, "*Foreign natural persons may acquire and inherit real property in Turkey without prejudice to provisions limiting application and on condition of reciprocity.*" (Orang asing dapat memperoleh dan mewarisi tanah dan bangunan di Turki tanpa merugikan ketentuan-ketentuan pembatasan permohonan pada syarat timbal balik." Pasal 35 *the Land Registry Law No. 2644/1934* memberi hak kepada orang asing untuk memperoleh tanah di Turki dan tunduk pada ketentuan hukum yang mengatur pembatasan dan larangan.

Selanjutnya, menurut Pasal 36 *the Land Registry Law No. 2644/1934*, "*Foreign natural persons may own self-standing farms that are unattached to a village and 30 hectares of land; however they are required to obtain the approval of the Council of Ministers for amounts in excess of 30 hectares.*" (Orang asing dapat mendirikan peternakan sendiri yang

³⁴ *Tim Drayton*, "The Constitutional Court Has Placed Restrictions On Land Sales To Foreigners", the *Turkish Union of Road, Construction and Building Workers Magazine*, 15 August, 2005. <http://www.timdrayton.com/a12.html>

tidak terikat pada suatu desa dan tanahnya 30 hektar, namun mereka diharuskan memperoleh persetujuan dari Dewan Menteri untuk jumlah lebih dari 30 hektar). The provisions of this law were enforced until 1984. Ketentuan hukum ini diberlakukan sampai dengan tahun 1984.

Law No. 3029/1984 disahkan oleh pemerintah *the ANAP (Motherland Party)* menambahkan ayat pada Pasal 35 *the Land Registry Law No. 2644/1934* dan ayat pada Pasal 87 *the Village Law number 442/1924*, mengizinkan “*the acquisition by foreign real persons, companies and societies, following a decision of the Council of Ministers, of land everywhere including villages, suspending the principle of reciprocity.*” “Peralihan hak pemilikan tanah oleh orang asing, perusahaan dan masyarakat, menurut keputusan Dewan Menteri, atas tanah di manapun termasuk desa, dengan menanggukhkan prinsip timbal balik”. Akan tetapi, Law number 3029 enacted by the ANAP (Motherland Party) government in 1984, by adding a subparagraph both to Article 35 of the Land Registry Law number 2644 and to Article 87 of the Village Law number 442, permitted “*the acquisition by foreign real persons, companies and societies, following a decision of the Council of Ministers, of land everywhere including villages, suspending the principle of reciprocity.*” Mahkamah Konstitusi membatalkan Undang-Undang ini pada tanggal 13 Juni 1984 pada *Decision No.*

1984/14 Esas, 1985/7.

Terlepas dari pertimbangan Mahkamah Konstitusi, pemerintah *the ANAP* mengundangkan *Law No. 3278/1986* tanggal 22 April 1986 dan untuk kedua kalinya membuat perubahan pada Undang-Undang dengan menambahkan sub-ayat yang sama pada Pasal 35 *the Land Registry Law* dan Pasal 87 *the Village Law*. *The Constitutional Court again annulled the law in question in Decision number 986/18 Esas, 986/24 dated 9.10.1986*, stating similar grounds. Mahkamah Konstitusi membatalkan kembali Undang-Undang dalam *Decision No. 986/18 Esas, 986/24* tanggal 9 Oktober 1986, menyatakan alasan serupa. Hal tersebut ditegaskan kembali dengan adanya *With this the question was forgotten for a lengthy period of time. Law No. 4916* sebagai upaya Pemerintah pada Keadilan dan Pembangunan Partai (*the Justice and Development Party*).

Pasal 19 *the Law* tentang *Amendments to Various Laws* dan *the Statutory Decree* tentang *the Organisation and Duties of the Ministry of Finance No. 4916/2003* tanggal 19 July 2003 merumuskan kembali Pasal 35 *the Land Registry Law No. 2644/1934* tanggal 22 Desember 1934 sehingga memungkinkan orang asing dan badan hukum asing untuk memperoleh tanah di Turki, termasuk di desa-desa, dan membatalkan Pasal 87 *the Village Law No. 442/1924* bersama dengan Pasal 36 *the Land Registry Law No. 2644/1934*.

Menurut rumusan baru pasal tersebut:

“On condition of reciprocity and compliance with legal restrictions, foreign natural persons along with foreign incorporated commercial companies are granted the right to acquire immovable property; furthermore the condition of reciprocity is suspended in the case of foreign natural persons who acquire moveable property by inheritance; a provision has been introduced for the citizens of countries where there is no reciprocity with the Republic of Turkey who inherit immoveable property to acquire such property and then convert it into cash by disposal.”

(Dengan syarat timbal balik dan sesuai dengan pembatasan hukum, orang asing bersama dengan badan hukum komersial asing diberikan hak untuk memperoleh tanah dan bangunan, lebih lanjut syarat timbal balik ditanggguhkan dalam hal orang asing yang memperoleh tanah dan bangunan melalui pewarisan; ketentuan telah diperkenalkan bagi warganegara yang tidak ada hubungan timbal balik dengan Republik Turki yang mewarisi tanah dan bangunan untuk memperoleh properti dan kemudian dikonversi menjadi uang tunai melalui pengalihan).

Ketentuan ini merupakan perubahan penting, karena sebelumnya orang asing dilarang untuk memperoleh tanah pertanian di desa-desa, dengan rumusan kata-kata baru mengizinkan "orang asing dan badan-badan hukum asing untuk memperoleh tanah

pertanian di desa-desa." Akan tetapi kata-kata ini dianulir Mahkamah Konstitusi dalam Decision No.2003/70 Esas dan 2005/14 tanggal 14 Maret 2005. Decision/ Keputusan ini diumumkan dalam Lembaran Negara tanggal 26 April 2005 dan mulai berlaku tanggal 26 Juli 2005. Bagian tertentu Keputusan Mahkamah Konstitusi dikutip di bawah ini:

(“Jika kita melihat sejarah perkembangan Pemilikan hak atas tanah oleh orang asing dan badan hukum asing dan prinsip-prinsip yang melatarbelakanginya: Kita melihat bahwa di Kekaisaran Ottoman tidak mempunyai hak menyetujui badan hukum asing untuk memperoleh property/tanah dan bangunan, hak yang sesuai untuk orang asing diberikan dalam Undang-undang tentang Kepemilikan Properti oleh Warga Negara Asing (the Law concerning the Ownership of Property by Foreign Nationals No.1284/1868) tanggal 7 Sefer 1284 tanggal 16 Juni 1868)

“Pada zaman Republik Turki, berdasarkan Perjanjian Perdamaian Lausanne, “sistem perwakilan warga negara asing” yang disetujui oleh Undang-Undang tanggal 7 Sefer 1284 telah diganti dengan “sistem resiprositas/timbal balik legislatif” telah memaksakan pembatasan parsial terhadap kemampuan orang asing untuk memperoleh properti (hak milik atas tanah dan bangunan). Republik Turki telah menerapkan “sistem resiprositas/timbal balik legislatif” menurut perjanjian tersebut di atas, tujuh bulan setelah perjanjian ini ditanda-

tangani, diberlakukan Undang-Undang Desa, dimana orang asing dan badan-badan hukum asing dilarang memperoleh tanah dan bangunan di desa-desa. Tidak ada keraguan bahwa pembatasan seperti diperkenalkan tersebut dengan tujuan untuk melindungi persatuan nasional dan solidaritas negara yang baru didirikan dan karena rasa kekhawatiran terhadap berbagai kelemahan sebagai hasil dari diperkenalkannya unsur asing terutama pada daerah-daerah yang sosial dan budayanya tidak berkembang dan ketika pengawasan Negara belum mencapai efektivitas yang diinginkan. Hal ini tidak bisa dituntut bahwa tujuan dan alasan tersebut saat ini kehilangan kepentingan dan nilai mereka.

Pembatasan ini diperkenalkan dalam Undang-Undang Desa diikuti oleh pembatasan/larangan dalam Pasal 35 dan Pasal 36 Undang-Undang Pendaftaran Tanah.

Sampai dengan Undang-Undang No. 4916 diberlakukan, tidak ada aturan hukum umum yang memberi hak kepada badan hukum asing untuk memperoleh tanah dan bangunan di negara kita. (Sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan dalam Keputusan Mahkamah Konstitusi No. E.1984/14, K.1985/7 tanggal 13 Juni 1985) suatu kesepakatan pendapat telah terbentuk menentang pemilikan hak atas tanah dan bangunan oleh badan hukum asing di Turki sebagai perihal yang prinsip.

Yurisprudensi umumnya juga tidak mendukung memungkinkan pmilikan/

pengambil-alihan oleh perusahaan yang menggunakan hukum asing, khususnya negara-negara, tanah dan bangunan di negara lain, mengingat bahwa pengambil-alihan tanah dan bangunan oleh Negara di Negara lain akan melanggar prinsip kesatuan politik kedua negara dan akan menimbulkan konflik politik, bahkan prinsip timbal balik dalam masalah-masalah seperti itu, dengan beberapa pengecualian, dianggap tidak valid ...

Negara-negara tertentu mengambil beberapa jenis tanah ketika menerapkan pembatasan/ arangan, contohnya, mereka tidak mengizinkan orang asing untuk memperoleh tanah pertanian..

Alasan pembatasan tersebut adalah bahwa akuisisi oleh orang asing atas tanah dan bangunan di negara ini tidak bisa dianggap hanya sebagai pertanyaan kepemilikan. Tanah adalah dasar mutlak - unsur material - dari Negara, simbol kedaulatan dan kemerdekaan. Tidak akan ada Negara tanpa negeri.

Sebuah Negara berwujud wilayah di mana diterapkan kewenangan negara. Negara, berdasarkan kekuasaan tertinggi diabadikan di dalamnya, mengamankan dan mengawasi keamanan dan kepentingan masyarakat yang bertempat-tinggal di negara dan merupakan unsur material lain dari Negara; hal ini justru merupakan tanggung-jawab dasar bahwa kewenangan tertinggi yang dimiliki berdasarkan kedaulatan negaranya.

Dalam hal mengenai tanah, keadilan, pembatasan proporsional yang menghormati hak asasi manusia adalah sifat dasar dari tindakan defensif negara. Bagi negara untuk meninggalkan tindakan demikian umumnya tak terpikirkan. Kemungkinan orang asing yang membeli tanah di wilayah tertentu menjadi mayoritas di wilayah tersebut dan mengerahkan pengaruh tersebut bahwa mereka memulai proses yang berakhir dalam posisi di mana tanah negara kita yang telah diakuisisi oleh orang asing berisiko terlepas dari negara harus disimpan dalam pikiran, dan contoh-contoh ini ada dalam sejarah.

Pasal 35 Undang-Undang Pendaftaran Tanah memuat ketentuan yang memungkinkan orang asing untuk membeli tanah dan bangunan di Turki tanpa mengurangi ketentuan mengenai pembatasan/larangan-larangan dan atas dasar hal prinsip timbal-balik.

Pasal 36 Undang-Undang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa orang asing memerlukan izin pemerintah untuk mendirikan usaha peternakan tidak terikat pada desa apapun atau tidak lebih dari 30 hektar tanah di luar batas desa. Hukum warisan dikecualikan dari ketentuan ini, kepemilikan tanah pertanian tersebut dan tanah lebih dari 30 hektar yang dimiliki oleh orang asing melalui wasiat atau dalam kapasitas sebagai ahli waris juga memerlukan izin pemerintah, izin harus tidak diberikan, ketentuan ini dibuat untuk

kelebihan jumlah yang akan dikonversi menjadi uang tunai melalui pengalihan kepada pihak lain.

Pasal 87 Undang-Undang Desa, di sisi lain, melarang orang asing, masyarakat atau perusahaan di bawah kendali individu memperoleh tanah atau bangunan di desa.

Dengan latar belakang posisi hukum menurut undang-undang dan konstitusi kita tentang perolehan tanah dan bangunan oleh orang asing di Turki, Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4916 dengan mengubah Pasal 35 Undang-Undang Pendaftaran Tanah dan membatalkan Pasal 36 Undang-Undang Pendaftaran Tanah dan Pasal 87 Undang-Undang Desa, menciptakan prinsip-prinsip dan prosedur baru pengambil-alihan tanah dan bangunan oleh asing di Turki. Rumusan kata-kata baru yang diperkenalkan ini juga untuk mengakhiri memberikan beberapa perusahaan komersial asing hak untuk memperoleh tanah dan bangunan di negara kita ...

Jelas bahwa kata-kata yang mengurangi prinsip timbal balik untuk retorika belaka tidak sesuai dengan ayat 2 dari Pembukaan Konstitusi ...

Hal ini juga tampak bahwa kata-kata tersebut dalam kalimat pertama salah satu ayat Pasal 35 bertentangan dengan prinsip dari “kesatuan yang tak terpisahkan dari Negara Turki yang diagungkan” termasuk dalam salah satu ayat Pembukaan Konstitusi. Untuk memberikan hak kepada

perusahaan-perusahaan komersial asing memperoleh tanah dan bangunan di Turki dalam kerangka pemberian hak tersebut menciptakan peluang untuk menghindari syarat timbal balik adalah situasi yang mengancam kesatuan bagi negara dari sudut pandang tanah – sebagai komponen negara.

Selain itu, sementara hampir semua anggota Uni Eropa tidak mengizinkan orang asing untuk membeli tanah dan bangunan pada tanah pertanian, untuk membuka kemungkinan bagi orang asing untuk mendapatkan Tanah Negara secara keseluruhan dalam kata-kata yang menunjukkan kalimat pertama bahwa prinsip timbal balik pada kalimat pertama telah dikurangi menjadi retorika dan dihapus dari semua substansi.

Prinsip Timbal Balik (Reprocity), dari sudut pandang kepemilikan, tidak hanya berarti bahwa negara-negara secara timbal balik mengizinkan perorangan dan badan hukum untuk memperoleh tanah dan bangunan di negara lain, juga harus ada secara paralel antara negara-negara dengan mengacu pada cara pembatasan yang diterapkan dalam menikmati hak tersebut.

Memberikan hak kepada orang asing untuk membeli tanah dan bangunan di dalam negeri secara keseluruhan aturan tanpa mengadakan atau mewajibkan antar negara secara paralel, tidak hanya bertentangan dengan Prinsip Timbal Balik (Reprocity), tetapi juga membahayakan kesatuan dari negara itu ketika orang asing dapat demikian mudah memperoleh tanah melalui cara

pembelian tanpa pengawasan dari negara.

Jika sebuah perusahaan komersial, pada saat hak untuk memperoleh tanah dan bangunan akan diberikan pada saat yang sama memiliki status badan hukum publik, ini adalah situasi yang semakin memperluas dimensi dari bahaya tersebut.

Dalam analisis akhir, pemberian hak kepada perusahaan-perusahaan komersial asing untuk membeli tanah dan bangunan di dalam negeri tanpa syarat apapun bahwa ini adalah untuk kepentingan rakyat dan negara, misalnya kebutuhan untuk memperoleh tanah dan bangunan skala tertentu sebagai investasi atau daerah operasional, adalah bertentangan dengan kepentingan umum.

Tak dapat dibayangkan bahwa membuka tanah negara untuk pemilikan tanah dan bangunan oleh orang-orang asing dan perusahaan-perusahaan komersial asing, tanpa kecuali segmen seperti wilayah strategis dan daerah pertanian, dalam kerangka di mana prinsip timbal balik disalahkan semata-mata hanya untuk tetap sebagai retorik dan tidak ada kepentingan umum, dapat dianggap cocok dengan prinsip kesatuan yang tidak terpisahkan dari negeri tercakup dalam salah satu ayat Pembukaan Konstitusi (the Preamble to the Constitution).

Jelas bahwa kata-kata dalam kalimat pertama salah satu ayat Pasal 35, dari sudut pandang, bertentangan dengan prinsip "yang tidak terpisahkan dari keberadaan Turki dengan negara dan wilayah" tercantum

dalam ayat 5 dari Pembukaan Konstitusi.

Untuk alasan yang sama kata-kata itu perlu untuk dinyatakan dalam kalimat pertama ayat pertama pasal 35 bertentangan dengan prinsip "Negara Turki dengan wilayah dan bangsanya adalah sebuah kesatuan yang tidak terpisahkan" ditetapkan dalam Pasal 3 Konstitusi.”³⁵

Kesimpulan

1. Adanya persamaan dan perbedaan pengertian, jenis dan pembatasan pemilikan hak atas tanah menurut Hukum Tanah Indonesia dan Turki tidak terlepas dari sistem hukum dan konsepsi yang melandasinya. Menurut Hukum Tanah Nasional, tanah Negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Negara hanya berwenang mengatur peruntukan, penguasaan, penggunaan tanahnya; Di Turki, Tanah Negara adalah Tanah milik Negara. Negara berwenang menyewakan tanah. Sebagian besar tanah di Turki, dimiliki oleh Negara, secara langsung di bawah otoritas Undersecretariat Treasury (Hazine) dan tidak langsung melalui warisan dan manajemen Yayasan Ottoman (vakif) (dahulu Kekaisaran Ottoman) di bawah kewenangan the General Directorate for Foundations. Terdapat perbedaan jenis hak-hak atas tanah menurut Hukum Tanah di Indonesia

dan Turki yaitu menurut Hukum Tanah Nasional di Indonesia, hak-hak atas tanah terdiri dari hak atas tanah primer yaitu Hak Milik (Pasal 20- 27 UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 28-34 UUPA jo. PP No. 40/1996), Hak Guna Bangunan (Pasal 35-40 UUPA jo. PP No. 40/1996), dan Hak Pakai atas tanah Negara (Pasal 41- 43 UUPA jo. PP No. 40/1996); dan hak atas tanah sekunder terdiri dari Hak Guna Bangunan (pasal 37 UUPA yo pasal 24 PP No. 40/1996), Hak Pakai (pasal 41 UUPA yo pasal 44 PP No. 40/1996), Hak Sewa (pasal 44 dan 45 UUPA dan Hak Sewa atas tanah pertanian pasal 53 UUPA dan pasal 44 dan 45 UUPA), Hak Usaha Bagi Hasil (pasal 53 UUPA yo UU No. 2 tahun 1960 tentang “Perjanjian Bagi Hasil”), Hak Gadaai atas Tanah (pasal 53 UUPA yo pasal 7 UU No. 56 Prp. 1960), Hak Menumpang (pasal 53 UUPA). Sedangkan menurut Hukum Tanah Turki jenis hak-hak atas tanah terdiri dari Freehold yang tetap harus tunduk pada ketentuan Village Law No. 442/1924, The 1934 No. 2644 Property Act, The Land Registry Law No. 2644/1934, Deeds Registry Act 47 of 1937, The Law concerning the Ownership of Property by Foreign Nationals No.1284/1868, Law No.3278/1986, Military Forbidden

³⁵ *Op.cit.* Tim Drayton, “The Constitutional Court Has Placed Restrictions On Land Sales To Foreigners”...

Zones and Security Zones Act No. 2565, The Tourism Encouragement Law, the Oil/Petroleum Law, the Industrial Zones Law, The 2003 No. 4916 Act, the Foreign Direct Investment Law serta wajib tunduk pada Implementary Development Plan/ Rencana Pelaksanaan Pembangunan (dalam bahasa Turki "Uygulama Imar Plani") atau Local Development Plan/ Rencana Pembangunan Daerah (dalam bahasa Turki "Mevzii Imar Plani") untuk penggunaan perumahan atau tujuan komersial; dan Leasehold Title yang tetap harus tunduk pada ketentuan The 1934 No. 2644 Property Act.

2. Terdapat perbedaan dan persamaan pembatasan pemilikan hak-hak atas tanah oleh orang asing dan badan hukum asing yaitu persamaannya terletak pada menurut Hukum Tanah Nasional di Indonesia orang asing dan badan hukum asing hanya dapat memiliki tanah dengan status Hak Pakai atas tanah Negara dengan syarat orang asing berkedudukan di Indonesia dan kehadirannya memberi manfaat bagi pembangunan Nasional, sedangkan badan hukum asing mempunyai perwakilan di Indonesia. Pemilikan rumah dibatasi pada satu buah tempat tinggal. Sedangkan menurut Hukum Tanah Turki, orang asing dan badan hukum asing dapat

memiliki tanah berstatus Freehold Title berdasarkan Prinsip Reciprocity (Timbal Balik), "Warga negara yang pemerintahannya memungkinkan warga Turki untuk membeli properti di negara lain maka mereka juga diperbolehkan untuk membeli properti di Turki", dengan syarat bukan terletak dalam zona militer atau keamanan, luasnya tidak melebihi 2,5 hektar per orang. Hak orang asing atas tanah secara total terbatas; desa dan zone militer terlarang dimiliki oleh orang asing; total permukaan tanah yang dimiliki oleh orang asing tidak boleh melebihi 30 ha. Berdasarkan Pasal 35 the Land Registry Code merumuskan prinsip-prinsip bagi orang asing dan badan hukum asing untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan (properti) di Turki:

- a. Badan Hukum Asing tidak diperbolehkan untuk membeli properti kecuali obyek dan tujuan badan hukum terkait dengan Turkish Petrol Code, Turkish Industrial Free Zones Code, Turkish Tourism Countenance Code dan UU yang serupa.
- b. Orang-orang asing diizinkan untuk membeli properti di daerah perumahan dan komersial sesuai dengan Rencana Zonning (the Zonning Plans).

- c. Jumlah property yang dapat dimiliki oleh orang asing di Turki secara total tidak bisa lebih dari 25.000 meter². Dewan Menteri Turki (the Turkish Council of Ministers) dapat memutuskan untuk meningkatkan jumlah ini hingga 300.000 meter².
- d. Dewan Menteri Turki, mempertimbangkan kepentingan umum dan masalah keamanan negara, dapat menentukan beberapa daerah dilarang bagi orang asing untuk memiliki properti. Tanah irigasi, energi, pertanian, sumber daya alam pertambangan tambang, masa lampau (ancient), agama dan budaya; tanah perlindungan pribadi, tanah khusus flora dan tanah strategis adalah daerah terlarang bagi orang asing untuk memiliki properti.
- e. Turki Dewan Menteri dapat menentukan jumlah maksimum property yang dapat dimiliki oleh orang asing di kota sebagai 0,5% dari luas total kota.

The General Directorate of Land Registry and Cadastre menetapkan dan mengumumkan daftar Negara-negara yang telah diperbaharui setiap tahunnya dimana seorang warga negara asing dapat atau tidak dapat memiliki tanah dan bangunan di Turki. Daftar terbaru dari Direktorat

Jenderal Pendaftaran Tanah dan Kadaster Turki adalah sebagai berikut:

- a. Warga negara yang diizinkan untuk memiliki tanah dan bangunan di Turki terdiri dari: Warga negara Jerman, Amerika Serikat, Argentina, Australia, Barbados, Belgia, Brasil, Republik Dominika, El Salvador, Perancis, Gabon, Guatemala, Belanda, Inggris, Irlandia, Spanyol, Israel, Italia, Kanada, Kenya, Republik Turki Siprus Utara, Kolombia, Luxemburg, Malai, Mesir, Norwegia, Republik Afrika Tengah, Panama, Peru, Somalia, Chili, Tanzania, Venezuela dan Yunani.
- b. Warga negara yang hanya bisa membeli tanah dan bangunan atas izin terlebih dahulu dari Dewan Menteri (Council of Ministers) terdiri dari: Warga Negara Chad, Djibouti, Republik Ceko, Cina, Denmark, Ethiopia, Maroko, Filipina, Ghana, Korea Selatan, Haiti, Irak, Swedia, Swiss, Jepang, Meksiko, Nikaragua, Pakistan, Polandia, Portugal, Rumania, Singapura, Sri Lanka, Togo, Trinidad dan Tobago, Tunisia, Uganda, Jordan, Republik (Mantan) Soviet dan Yugoslavia.
- c. Warga negara yang tidak diperbolehkan untuk membeli tanah dan bangunan di Turki terdiri dari: Warga Negara Afghanistan, Albania, Bahrain, UEA, Bulgaria, Aljazair, Indonesia,

Guayana, India, Iran, Islandia, Qatar, Kuwait, Kuba, Libya, Hongaria, Nepal, Nigeria, Kesultanan Orman, Suriah, Arab Saudi dan Thailand.

Adapun persamaan adanya ketentuan pembatasan pemilikan hak atas tanah terhadap orang asing dan badan hukum asing di Indonesia maupun di Turki adalah dengan pertimbangan berkaitan untuk kepentingan nasional, kedaulatan dan ekonomi.

Oleh karena penelitian ini hanya bersifat deskriptif komparatif, yaitu hanya membandingkan jenis hak-hak atas tanah dan pembatasan pemilikan hak atas tanah oleh orang asing dan badan hukum asing antara Hukum Tanah di Indonesia dan Turki, maka penelitian ini tidak memberikan saran, khususnya dalam kerangka revisi ataupun penyempurnaan Hukum Tanah, disebabkan karena konsepsi yang mendasari Hukum Tanah di Indonesia berbeda dengan di Turki.

(Hik - Ep)

DAFTAR PUSTAKA

- “Acquisition of Immovable Property by Foreign Real Persons in Turkey.” (On-line) tersedia di: www.turkishconsulate.org.uk/en/other_services.asp?PageID=4 -
- Amiruddin & Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004
- “Arti-kepemilikan-dan-sebab-sebab” tersedia (On-line) di <http://lovesyariah.blogspot.com/2010/11/arti-kepemilikan-dan-sebab-sebab.html>
- Baslar, K. 2005, “Avrupa Birliği’ne Katılım Sürecinde Türk Anayasası’nin Uyumlastirilmasi Sorunu (The Harmonization of Turkish Constitution in the Accession Process to the European Union)”, The Journal of Turkish Weekly, 28 January 2005 (online) available at: <http://www.turkishweekly.net/turkce/makale.php?id=51#> (Turkish).
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Bagian Pertama, jilid I, Jakarta: Djambatan, 1999
- , Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan, 2003
- , Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah. Jakarta: Djambatan, 2000
- Butt, Peter, Land Law, 3rd ed, Sidney: The Law Book Company Limited, 1996
- Cindemir, “Sales of Real Estates To Foreigners In Turkey”, Turkey, 16 Maret 2010
- Didem Buhari, University of Edinburgh, “Explaining Turkey’s Failure to Comply with the European Union: a neoinstitutionalist perspective”, (On-line) tersedia di: www.pol.ed.ac.uk_data/assets/word_doc/0018/.../Didem_Buhari.doc
- Frederic P. Miller, Agnes F. Vandome & John McBrewster, Foreign Purchases of Real Estate in Turkey, Turkey: VDM Publishing House (Mauritius), 2010
- Hari Chand, Modern Jurisprudence, International Law Book series, Kuala Lumpur, 1994
- Henry Campbell Black, Black’s Law Dictionary, Sixth Edition, St. Paull, Minn, West Publishing Co, 1993
- Jesse Dukemenier, Property, Gilbert Law Summaries, 1991-1992
- John Locke “Second Treatise On Government”, 1689, dikutip oleh Rock Deborah, Property Law & Human Rights, First Published, Blackstone Press Limited Aldine Place, Lon-

- don, 2001
- “Kepemilikan-tanah-adat-ulayat” tersedia (On-line) di <http://negerilaha.wordpress.com/2007/11/05/kepemilikan-tanah-adat-ulayat/>
- Kirisci, K. 2006, “Turkey's Foreign Policy in Turbulent Times”, Chaillot Paper, No. 92, <http://www.iss.europa.eu/uploads/media/cp092.pdf>. Altug, Y.1962, Yabancilarin Arazi Iktisabi Meselesi, (The question of Foreigners Acquisition of Land) 2nd edition, Yenilik press, Istanbul.
- Kratovil, Robert, Real Estate Law, New Yersey: Prentice Hall, 1974
- K. Wantjik Saleh. Hak Anda Atas Tanah. Jakarta: Ghalia Indonesia, Cetakan Ketiga, 1977
- L.B. Curzon, Land Law, Seventh edition, Pearson Education Ltd, Great Britain, 1999.
- Lexy J. Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif, Bandung, 1989
- MS. Sarmanu, “Populasi, Sampel, Teknik Sampling Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif”. Makalah disampaikan pada Penataran Pelatihan Metode Penelitian Kualitatif, diselenggarakan oleh Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat - Universitas Airlangga, Surabaya, 3-4 Mei 2006.
- National House Buyers Association, “What Is The Difference Between Leasehold And Freehold Tenures?” (On-line), tersedia di: http://hba.org.my/faq/lease_freehold.htm - (11 Juli 2007)
- Norman K. Denzin & Ivonna S. Lincoln, ed. Handbook of Qualitative Research, London: 1994
- Oba Saray Turkish Property Invest. ‘Restrictions For Foreigners to Own a Property in Turkey’, <http://turkishsolicitor.info/restrictions.asp>
- “Pemilikan” tersedia (On-line) di <http://www.artikata.com/arti-371797-pemilikan.html>
- Property Wire, “Buying Real Estate In Turkey Is Easier Than You May Think”, 21 June 2010, (On-line) tersedia di: www.nuwireinvestor.com/.../buying-real-estate-in-turkey-is-easier-than-you-may-55465.aspx
- “The Hot Spots: Where Will We Buy Next?”, The Observer, 26 November 2006
- “Turkey's territories in the claws of Neoliberalism by the Chambers of Turkish Engineers and Architects - Chamber of Survey and Cadastre Engineers (Turkish)”, Diperoleh 2008/04/06.
- “The History of Turkey: from 1919 to 1990, “An Overview of Turkey's History and Political Changes from 1919 to 1990”; baca pula, “Turkey”, From Wikipedia, the free Encyclopedia.
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Yabancı Isler Dairesi Başkanlığı, Dikmen Yolu No:14, Bakanlıklar – Ankara, Phone: (+90 312) 4136885 and 86 and 87
- Tim Drayton, “The Constitutional Court Has Placed Restrictions On Land Sales To Foreigners”, the Turkish Union of Road, Construction and Building Workers Magazine, 15 August, 2005. <http://www.timdrayton.com/a12.html>
- Ronny Hanitijo Soemitro, Masalah-masalah Sosiologi Hukum, Bandung: Sinar Baru, 1984
- R. Soeroso, Perbandingan Hukum Perdata, Jakarta: Sinar Grafika, 2005
- Ruslan Saleh, Sekitar Teori Hukum, Jakarta: Program Pascasarjana (S2) Bidang Ilmu Hukum Universitas Tarumanagara, 1995
- Soerjono Soekanto, Perbandingan Hukum, Bandung: Alumni, 1979
- Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI Press, 1984.
- Yilmaz, Fatih; Ahmet Yeshil Fethiye (May 1, 2008). "Property prices fall with cancellation of law on property sales to foreigners" Today's Zaman . <http://www.todayozaman.com/>

<p>t z - w e b / d e t a y l a r . do?load=detay&link=140578 . Diperoleh 2008/05/03.</p> <p>Milliyet. "Hangi yabanci, nereden mülk aliyor (Which foreign nationals purchase property and where?)" . 2008-04-06 . http://www.milliyet.com.tr/2008/04/06/index.html?ver=9</p> <p>Peraturan Perundang-undangan</p> <p>Pasal 33 ayat (3) UUD Republik Indonesia 1945;</p> <p>Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA);</p> <p>Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia;</p> <p>Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;</p> <p>Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia;</p> <p>Peraturan Menetri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah</p>	<p>Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing;</p> <p>The Constitution of The Republic of Turkey;</p> <p>The Protocol attached to The Founding Treaty Of Lausanne (1923),</p> <p>The Village Law No. 442/1924;</p> <p>The Reciprocity Act No.1062 (1927),</p> <p>The 1934 No. 2644 Property Act;</p> <p>The Land Registry Law No. 2644/1934;</p> <p>Deeds Registry Act 47 of 1937;</p> <p>The Law concerning the Ownership of Property by Foreign Nationals No.1284/1968;</p> <p>The Military Forbidden Zones and Security Zones Act No. 2565/1981;</p> <p>The Law No. 3029 (dated 21 June 1984)</p> <p>The Law No.3278/1986;</p> <p>The Tourism Encouragement Law;</p> <p>The Oil/Petroleum Law;</p> <p>The Industrial Zones Law;</p> <p>The 2003 No. 4916 Act.</p> <p>Decision No. 1986/24.</p> <p>Court Decision No. 1984/14</p> <p>Court Decision No. 2005/14.</p>
--	---